

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:17 m fl, Mellanbergsvägen - delplan 1b, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2008 och justerad i september 2008

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget, delplan 1b, omfattar ett område mellan Sydvästra Lännersta villaområde och Hedenströms väg i Södra Boo. Planförslaget utgör den andra plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom Tollareområdet.

Planens syfte är att bygga ut området med gruppbyggda småhus i form av radhus, kedjehus och grändhus inom mark som NCC AB äger. Sammantaget medger planförslaget 41 nya lägenheter. För området utmed Mellanbergsvägen bekräftas nuvarande markanvändning för flerbostadshus.

Del av Sockenvägen ingår i planförslaget. Nya lokalgator byggs i området för den nya bebyggelsen. I östra delen av planen föreslås en lokalgata i tunnel under naturmarken med anslutning till Sockenvägen för att trafik- och kollektivförsörja planerad bebyggelse inom södra Tollare. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2007 - 1:a kvartalet 2008
Utställning	2:a kvartalet 2008
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2008 – 1:a kvartalet 2009

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a halvåret 2009 med inflyttning under senare delen av 2010 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet.

NCC Construction Sverige AB (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvarterensmarken med undantag från de befintliga fastigheterna Tollare 1:282 och 1:283 som är enskilt ägda.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna el-nätet.

Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören gällande samtliga planerade plan- och utbyggnadsetapper inom Tollareområdet. Avtalet reglerar ansvar och kostnader samt exploatörens åtagande kring allmänna anläggningar övergripande.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen, delplan 1b, antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, upplåtelseform för bostäder, skydd av mark och vegetation, markförläggning av nuvarande luftledningar för elektricitet m m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för va-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Ett avtal ska träffas med Vattenfall AB och Boo Energi om markförläggning av elledningar innan detaljplanen antas.

Kommunen, exploatören och enskilda ägare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas av exploatören till Miljö & Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Kommunen förutsätter samordning av utbyggnaden av allmänna anläggningar, VA, el- och teleförsörjningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheterna Tollare 1:16 och 1:17 samt fastigheterna Tollare 1:140, 1:153 och 1:154 som ägs av NCC AB. Planen berör även den kommunala fastigheten Tollare 5:1 samt fastigheterna Tollare 1:282, 1:283 och 1:147 som är enskilt ägda. Vattenfall har ledningsrätt för ledningar i östra delen av planområdet.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för t ex kommunikation, parkering, vatten- och avloppsledningar och plats för hushållssopor. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med sk delägarförvaltning.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Detaljplanen medför att mindre markområden från fastigheterna Tollare 1:282 och 1:283 överförs till gatu- och naturmark. Samma fastigheter erhåller i sin tur mindre markområden från fastigheten Tollare 1:17. Planen medför också att ett mindre markområde från fastigheten Tollare 1:147 överförs till gatumark.

Delar av naturmarken inom planförslaget avses ingå i det blivande naturreservatet Tollare träsk. En mindre del av naturmarken omfattas av ett strandskyddsförordnande. Syftet med strandskyddsförordnandet som sträcker sig 300 meter från Lännerstasundens strandlinje påverkas inte av planförslaget, då det berörda området säkerställs som naturmark i detaljplanen.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är Sockenvägen samt nya planerade lokalgator för bostadsområdet. Mellanbergsvägen är privatägd idag och kommer att byggas om till en kommunal gata. Detaljplanen anger utfartsförbud mot Sockenvägen med undantag för angivna utfarter.

Sockenvägens karaktär av landsväg föreslås ändrad till en stadsgata till vilken ny bebyggelse ansluter. Sockenvägen får ett gatuområde om cirka 20 meter, som inklusive sidoområden, diken och slänter ska innefatta gång- och cykelbana på gatans norra sida, en körbana om 7,0 meter samt en gångbana på södra sidan. I anslutning till bebyggelsen utmed gångbanan ska parkeringsfickor och trädplantering anläggas.

På Sockenvägen planeras för en ny cirkulationsplats med anledning av att en ny lokalgata i tunnel ska byggas för att trafikförsörja planerad bebyggelse i kommande plan- och utbyggnadsetapper inom södra Tollare samt utgöra en länk i den planerade busslinjesträckningen. Tunneln kommer att få sin norra mynning öster om Mellanbergsvägen. Lokalgatan ska ha en körbana om 7,0 meter. Parallellt med lokalgatan i tunneln kommer en gång- och cykelväg att anläggas. Tunneln utformas rak så att man från gång- och cykelvägen kan se respektive ände. Utformning och genomförandet av tunnel och cirkulationsplats ska regleras i exploateringsavtalet. Öster om cirkulationsplatsen kommer två busshållplatser att anläggas, en på vardera sidan om Sockenvägen.

Hedenströms väg, inom planområdet, ligger kvar till sitt läge. Körbanebredden föreslås till 7,0 meter. Vid upprustning av vägen ska slänterna till den markanta vägbanken bearbetas för att skapa en mjukare övergång mot parkmarken.

Mellanbergsvägen föreslås följa nuvarande sträckning och breddas till 8,0 meter med en körbanebredd om 4,5 meter och en gångbana. De nya bostadsgatorna ska ha körbanebredden om 4,5 meter med gångbana respektive gång- och cykelbana. Från vändplanerna leder gångstigar ut mot naturmarken.

Sockenvägen är via trafikplatserna i Björknäs och Orminge knuten till väg 222, Värmdöleden. Trafikbelastningen på väg 222 har under många år ökat och antas fortsätta att öka. Idag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron. På sikt planeras det för en ny Skurubro över Skurusundet söder om nuvarande broar. För att lösa framkomlighetsheten till dess att en ny bro är klar planeras det för en ny anslutningsramp från Värmdövägen i Björknäs västerut till väg 222. Parallellt med detta planeras det även för nya kollektivtrafikfält längs Sockenvägen närmast Värmdövägen / Värmdöleden.

När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

Gång- och cykelvägar

En ny dubbelriktad gång- och cykelbana kommer att anläggas längs norra sidan av Sockenvägen mellan Eknäs och Lännersta under 2008. På Sockenvägens södra sida kommer en gångbana att anläggas längs den nya bebyggelsen. I planområdets södra del, mellan Hedenströms väg, genom Tollareparken, utmed den södra gatan och förbi Mellanbergsvägen till den södra tunnelmynningen och Tollaregatan, ska en ny dubbelriktad gång- och cykelväg anläggas med anslutningar till ny respektive befintlig bebyggelse. Hedenströms väg ska kompletteras med en gång- och cykelbana på den västra sidan och gångbana på den östra sidan.

Park- och naturmark

Inom planområdets park- och naturmarker ska gångvägar och gångstigar anläggas enligt planförslagets illustrationer. Parken i västra delen av planområdet ska kunna nyttjas för lek, spel och rekreation. En lekpark ska finnas på allmän platsmark mellan bostadshusen. Delar av parkmarken ska gestaltas om för att kunna hantera dagvatten i området vid häftiga regn. Under naturmarken i öster ska en lokalgata i tunnel anläggas. Ny vegetation återplanteras vid tunnelmynningarna för ett mer attraktivt uttryck, dock med hänsyn till siktkrav. Delar av naturmarken i planområdet ska iordningställas på ett sätt som är förenligt med föreskrifterna för det blivande naturreservatet.

När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all boendeparkering anordnas på kvartersmark. Längs med ny gångbana på södra sidan om Sockenvägen kommer parkeringsfickor att anläggas för besökare.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut på allmän plats inom planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Planområdet ska försörjas via en ny sjöledning för spillvatten via Skurusundet till Saltängen på Sicklaön.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom kvartersmarken. Avvattningen av gatorna kommer att ske via diken och kulvertar till det uppsamlade större diket i dalgången inom parkmarken i västra delen av planområdet. Diket ska utformas för att möjliggöra fördröjning av dagvatten vid häftiga regn.

Uppvärmning

Befintlig bebyggelse utefter Mellanbergsvägen försörjs genom bergvärmepumpsteknik. För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Exploatören har tecknat avtal med Fortum om fjärrvärme för hela Tollareområdet.

EI

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintlig nätstation vid korsningen Sockenvägen och den nya lokalgatan föreslås flyttas till ett centralt läge i områdets södra del. På Sockenvägens södra sida, i planområdets östra del, har mark reserverats för en elektrisk nätstation och en mottagarstation när Vattenfalls och Boo Energis ledningar kommer att markförläggas genom Tollareområdet.

Avfallshantering

För fastigheter utmed Sockenvägen och utmed den sydöstra lokalgatan kommer hämtning av hushållssopor att ske på särskild anvisad plats på respektive gemensam parkeringen. Hushållssopor för övriga fastigheter omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata enligt den praxis som kommunen tillämpar.

Föreslagen återvinningscentral för producentavfall vid Apollostigen, norr om Sockenvägen, föreslås utgå ur detaljplanen med hänsyn till naturreservatsutredningens höga värdeklassificering av detta område.

Kraftledning

I östra delen av planområdet löper 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar. Vattenfall är ägare till ledningarna och har ledningsrätt för området. Ledningarna avses att markförläggas. Om markförläggningen berör nya allmänna anläggningar som ska utföras i området bör samordning ske kring genomförandet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m m

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av tunneln och tillhörande lokalgata, ombyggnad av Sockenvägen, den västra lokalgatan med dess förgreningar, gång- och cykelvägar och iordningställandet av park- och naturmark samt gångstigar inom planområdet. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom VA-ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m m kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m m debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Utbyggnad av den östra lokalgatan inom planområdet medför gatukostnader för intilliggande fastigheter Tollare 1:282 och 1:283. Kostnad och ansvar för utbyggnaden kommer att regleras genom avtal med fastighetsägaren till fastigheterna Tollare 1:282 och 1:283. Båda fastigheterna har sin in- och utfart via

den östra lokalgatan som följer nuvarande sträckning för Mellanbergsvägen. Fastigheter är bebyggda idag och enskilt ägda.

Exploatören ska bekosta den gångbana som planeras på södra sidan om Sockenvägen samt de parkeringsfickor och trädplantering som ska anläggas längs med gångbanan. Den gång- och cykelväg som ska byggas på norra sidan av Sockenvägen mellan Eknäs och Lännersta ska bekostas av Exploatören enligt tidigare överenskommelse i ram- och detaljplaneavtal.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Marklösen

Markinlösen kommer att ske av del av fastigheterna Tollare 1:282, 1:283 och 1:147 till förmån för kommunal gatu- och naturmark. Ersättning för nödvändiga marköverföringar bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Christina Gerremo
Exploateringsingenjör